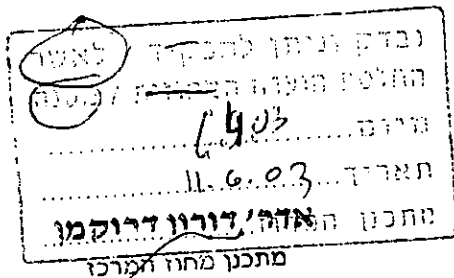
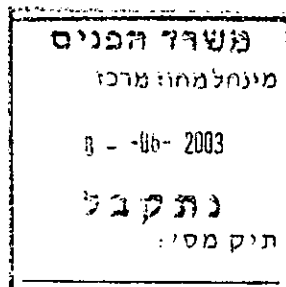


4-13384



מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי כפר-סבא



תכנית מתאר מפורטת מס. כס/6/103/ב'

שינוי לתכנית מתאר מס. כס/6/103/ב'

תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, לפי פרק ג' סימן ז'.

1. הנפה: פתח-תקוה.

2. המקום: כפר סבא רח' ויצמן מספרים 61 ו-59, גוש 6428, חלקות 66,67.

3. שטח תכנית: 1.513 ד'.

4. היום: מרדכי גנדל וורדה סלומון, רחוב רמב"ם 47, רעננה, טל. 09-7433531.

5. בעל הקרקע: מרדכי גנדל, ורדה סלומון ואחרים.

6. המתכנן: חמוטל גורביץ' אדריכלים בנוי ערים, שמואל הנגיד 3/4, ת"א, טל. 03-5228327. מספר רשיון 00107302.

7. שם התכנית: תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מס. כס/6/103/ב'.

8. מסמכי התכנית:

8.1. מסמך א' - תשריט הכולל מצב קיים ומוצע בקני"מ 1:250, תרשים סביבה בקני"מ 1:1250, תרשים התמצאות בקני"מ 1:5000 וטבלאות שטחים.

8.2. מסמך ב' - הוראות התכנית (4 דפים).

8.3. מסמך ג' - נספח בינוי לא מחייב למעט קווי הבניין שהנם מחייבים.

8.4. מסמך ד' - נספח חניה לא מחייב.

8.5. טבלת איזון.

מסמכים אלה מהווים חלק מהתכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה יגבר התקנון על התשריט.

9. חלות: הוראות תכנית זו תחולנה על השטח המותחם בקו כחול כהה רציף בתשריט מס. כס/6/103/ב'.

התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתשריט ולתכנית.

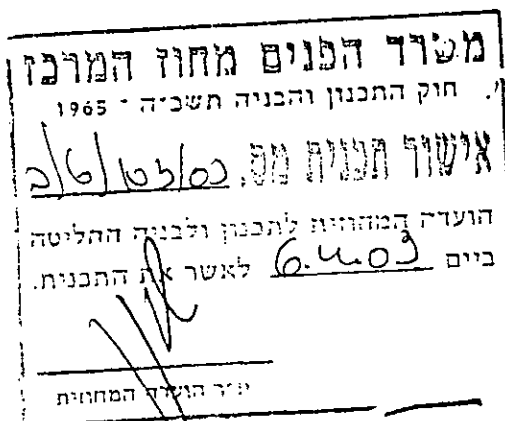
10. הוראות תכניות קודמות: על תכנית זו יחולו הוראות תכניות כס/6/103/ב' וכס/1/1 על תיקוניהן. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות אחרות הכלולות בשטח התכנית, תקבענה הוראות תכנית זו.

11. מטרות התכנית:

11.1. הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה, לפי פרק ג' סימן ז'.

11.2. קביעת זכויות בניה.

11.3. קביעת הוראות בניה.



12. תכליות:

12.1. מגרש מס' 1 -

א. מגורים.

ב. מסחר ושרותים בקומת קרקע.

ג. רחבה פתוחה לציבור במפלס הקרקע (שפ"פ).

12.2. מגרש מס' 2 -

א. דרך.

13. הוראות בניה:

לוח הוראות בניה - קיים

אזור	צבע האזור בתשריט	מס' חלקה ושטחה בדונמים	שטח עיקרי במ"ר	שטח מעל שירות מפלס הכניסה הקובעת	שטח מתחת מפלס הכניסה הקובעת	מס' קומות	מס' יחידות דיור	קווי בנין
מגורים, מסחר ועסקים	אפור	66	800 מגורים + 100 מסחר	לפי כס/6/103 ו-כס/1/1 על תיקוניהן	לפי כס/6/103 ו-כס/1/1 על תיקוניהן	ק+4+ג	7	עפ"י תשריט
מגורים, מסחר ועסקים	אפור	67	800 מגורים + 100 מסחר	לפי כס/6/103 ו-כס/1/1 על תיקוניהן	לפי כס/6/103 ו-כס/1/1 על תיקוניהן	ק+4+ג	7	עפ"י תשריט

לוח הוראות בניה - מוצע

אזור	צבע האזור בתשריט	מס' חלקה	שטח עיקרי במ"ר	שטח מעל שירות מפלס הכניסה הקובעת	שטח מתחת מפלס הכניסה הקובעת	מס' קומות	מס' יחידות דיור	קווי בנין
מגורים, מסחר, עסקים ושפ"פ	אפור וירוק מותחם ירוק	1 (ארעי)	3000 מגורים + 250 מסחר	1000	1000	ק+8	30	עפ"י תשריט

14. שטחי שירות: שטחי השירות כוללים -

14.1. חדרי מדרגות, חדרי אשפה, גז, מבואות, חדרי דוודים, מעליות וחדרים טכניים אחרים.

14.2. מרחבים מוגנים עפ"י קובץ תקנות 5422.

14.3. מחסנים עפ"י כס 1/1 על תיקוניהן.

14.4. קומות עמודים מפולשות.

חניות מקורות, לרבות מרתפי חניה, לא יבואו במניין שטחי השרות המוזכרים בטבלא, אלא בנוסף.

15. חניה:

- 15.1. החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בזמן מתן ההיתר ובהתאם להוראות הועדה המקומית, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
- 15.2. החניה תהיה כולה תת-קרקעית (למעט חניה תפעולית), מפלס המילוי מעל תקרת המרתף לא יבלוט מפני הפיתוח הסופי.
- 15.3. החניה התת-קרקעית תהיה עד גבולות החלקה.
- 15.4. העלאת חניה תת-קרקעית מעל הקרקע תהווה סטייה ניכרת.
- 15.5. בחניון התת-קרקעי תבוצע הפרדה ברורה בין החניה המיועדת למסחר לבין החניה המיועדת למגורים, לאישור מהנדס הועדה המקומית בעת מתן היתר בנייה.

16. קווי בנין: אין לחרוג מקו הבניין כפי שמסומן בתשריט. תותר בניית קולונדה בקומת קרקע ומרפסת בקומה א', בקווי בנין כמסומן בתשריט.

17. שטח פרטי פתוח: מהווה חלק ממגרש מס' 1 ומיועד לרחבה במדרכה בחזית המבנה (פיאצה) תירשם בטאבו זיקת הנאה לציבור לגבי השטח הפרטי הפתוח.

18. גימור: הגימור בקומת המסדה יהיה מאבן נסורה. הגימור ביתר חזיתות הבניין יהיה כולו מאבן נסורה, חומר קרמי או חומר דומה, תוך שמירת אחדות ארכיטקטונית. במסגרת הבניה ישולבו בצורה אינטגרלית פתרונות לאנרגיה סולרית, מתלי כביסה, ארגזי פרחים, מזגנים, אנטנות לסוגיהן, אצירת וסילוק אשפה, פתרון נאות לשילוט בחזית המסחרית וכד'.

19. מרפסות לא מקורות:

- 19.1. אינן כלולות בשטחים עיקריים ובשטחי השירות. חפיפה בין מרפסות עד 1.30 מ' לא תחשב כשטח כלל. הבלטת מרפסות עפ"י כס' 1/1.
- 19.2. במרפסת מעל לקולונדה, לא יותרו כל פרגולות וקירויים.

20. פיתוח:

- 20.1. בעלי הקרקע יחויבו לבצע על חשבונם את פיתוח מגרש המגורים והשטחים הפרטיים הפתוחים בהתאם לתכניות פיתוח שתערכנה על-ידם באמצעות אדריכל ותאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- 20.2. תכניות הפיתוח תכלולנה את פירוט הכבישים, החניות, המדרכות וריצופן, גדרות וקירות תומכים, פנסי תאורה, שילוט וריהוט רחוב, נטיעות, וגינון, קווי השקיה, חשמל, תאורה, טלפון, מים, ביוב ותיעול.

21. הריסתם של בנינים ועקירת עצים: לא יינתן היתר להריסת בנינים אלא אם יובטח שלום העובדים והציבור ויובטח סילוק חומרי ההריסה עפ"י הוראות מהנדס הועדה המקומית. לא יעקרו עצים אלא באישור מהנדס הועדה המקומית.

22. הוראות מיוחדות:

- 22.1. רוחב זכות המעבר לציבור בתחום הארקדה לא יפחת מ-2 מ' נטו. קו בניין לתחום הארקדה יהיה 0.
- תנאי למתן טופס 4 לקומה המסחרית יהיה רישום הערה בלשכת המקרקעין בדבר זכות מעבר חופשי לציבור בארקדה.
- 22.2 מספר יחידות הדיר ומספר הקומות יהיה כמפורט בהוראות התכנית. תוספת יחידות דיר ו/או תוספת קומות תיחשב כסטייה ניכרת כמשמעה בתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

22.3 ייבנה קיר בגובה קומת הלובי של בית המגורים ברח' בוסל 4, אך לא פחות מ-1.80 מ' מפני הקרקע במגרש זה. הקיר יחופה לצד רח' בוסל 4 בחומרי גמר קשיחים ואיכותיים עפ"י לאישור מהנדס הוועדה המקומית, לעת מתן היתר בניה.

23. חובת שיפוי: היזם ובעל המקרקעין מתחייבים לשפות את הוועדה המקומית כ"ס בגין תשלום פיצויים שהוועדה תחויב, אם תחויב בהם, לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 (להלן: "החוק"), ובלבד שהוועדה תודיע לבעלים על כל תביעה ותאפשר להם להתגונן בפניה.
ההתחייבות לשיפוי תחול על תשלומים מכוח תביעות פיצוי לפי סעיף 197 לחוק, בגין פגיעה ע"י תכנית זו, ועפ"י הפגיעה שנגרמה ע"י הוראות תכנית זו.

24. היטל השבחה: יגבה עפ"י חוק.

25. זמן ביצוע: 10 שנים.

אישורים וחתימות

יום התכנית: מרדכי גנדל וורדה סלומון

בעלי הקרקע: מרדכי גנדל וורדה סלומון

מתכנן: חמוטל גורביץ' אדריכלים בוני ערים

תאריך:

סלומון ורדה
סלומון מרדכי
חמוטל גורביץ'
1.6.03